उत्तर प्रदेश शासन

स्टाम्प एवं पंजीयन अनुभाग-2

संख्या- 29/2015/1322/94-स्टा०नि०-2-2015-700(81)/2013 टी०सी०

लखनऊः दिनांक 01 दिसम्बर,2015

<u>अधिसूचना</u>

साधारण खण्ड अधिनियम, 1897 (अधिनियम संख्या 10, सन् 1897) की धारा 21 के साथ पठित उत्तर प्रदेश में उसकी प्रवृत्ति के संबंध में, समय-समय पर यथासंशोधित भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 (अधिनियम संख्या 2, सन् 1899) की धारा 27, 47-क एवं 75 के अधीन शक्ति का प्रयोग करके, राज्यपाल उत्तर प्रदेश स्टाम्प (सम्पत्ति का मूल्यांकन) नियमावली, 1997 को संशोधित करने की दृष्टि से निम्नलिखित नियमावली बनाते हैः-

उत्तर प्रदेश स्टाम्प (सम्पत्ति का मूल्यांकन) (तृतीय संशोधन) नियमावली, 2015

संक्षिप्त नाम और प्रारम्भ

1- (1) यह नियमावली उत्तर प्रदेश स्टाम्प (सम्पत्ति का मूल्यांकन) (तृतीय संशोधन) नियमावली, 2015 कही जायेगी।

(2) यह गजट में प्रकाशित होने के दिनांक से प्रवृत्त होगी।

नियम 3 का संशोधन

2- उत्तर प्रदेश स्टाम्प (सम्पत्ति का मूल्यांकन) नियमावली, 1997, जिसे आगे उक्त नियमावली कहा गया है, में, नियम-3 में, उप नियम-3 में, नीचे स्तम्भ-1 में दिये गये खण्ड (छ) के उपखण्ड-(दो) के स्थान पर स्तम्भ-2 में दिया गया उपखण्ड रख दिया जायेगा, अर्थात्-

स्तम्भ-1	**स्तम्भ-2**
विद्यमान उपखण्ड	**एतद्द्वारा प्रतिस्थापित उपखण्ड**
3- वाणिज्यिक भवन की स्थिति में, जिले के कलेक्टर द्वारा नियत इसके आच्छादित क्षेत्र का प्रति वर्गमीटर न्यूनतम मासिक किराया,	3**(एक)** एकल दुकान एवं वाणिज्यिक अधिष्ठान की स्थिति में जिले के कलेक्टर द्वारा यथा नियत भूमि की प्रति वर्गमीटर न्यूनतम दर तथा एकल दुकान एवंवाणिज्यिक भवन निर्माण की प्रति वर्गमीटर

1- यह शासनादेशइलेक्ट्रानिकली जारी किया गया है, अतः इस पर हस्ताक्षर की आवश्यकता नहीं है ।

2- इस शासनादेश की प्रमाणिकता वेब साइट http://shasanadesh.up.nic.in से सत्यापित की जा सकती है ।

http://shasanadesh.up.nic.in

और	न्यूनतम दर। **(दो)**एकल से भिन्न वाणिज्यिक भवन में स्थित दुकानों एवं वाणिज्यिक अधिष्ठानों की स्थिति में, जिले के कलेक्टर द्वारा यथा नियत फर्श क्षेत्र (कार्पेट एरिया) प्रति वर्गमीटर दर, और,
नियम 4 का संशोधन	**3.** उक्त नियमावली में, नियम-4 में, नीचे स्तम्भ-1 में दिये गये उप नियम-1, 2 और 3 के स्थान पर स्तम्भ-2 में दिये गये उप नियम रख दिये जायेंगे; अर्थात्:-
स्तम्भ-1 **विद्यमान उपनियम**	**स्तम्भ-2** **एतदद्वारा प्रतिस्थापित उपनियम**
4 (1) जिले के कलेक्टर, जहाँ तक सम्भव हो, अगस्त के महीने में वार्षिक रूप से विभिन्न भागों में स्थित कृषि/अकृष्य भूमि का न्यूनतम मूल्य प्रति हेक्टेयर/प्रति वर्गमीटर, गैर वाणिज्यिक भवनों के प्रति वर्गमीटर निर्माण का न्यूनतम मूल्य और वाणिज्यिक भवनों के प्रति वर्गमीटर न्यूनतम मासिक किराया निम्नलिखित तथ्यों को ध्यान में रखते हुये, नियत करेगा :-	**4(1)** जिले के कलेक्टर, जहाँ तक सम्भव हो, अगस्त के महीने में वार्षिक रूप से विभिन्न भागों में स्थित कृषि/अकृष्य भूमि का न्यूनतम मूल्य प्रति हेक्टेयर/प्रति वर्गमीटर, गैर वाणिज्यिक भवनों व एकल दुकानों एवं वाणिज्यिक अधिष्ठानों में स्थित एकल दुकानों एवं वाणिज्यिक अधिष्ठानों का प्रति वर्गमीटर निर्माण का न्यूनतम मूल्य और एकल से भिन्न वाणिज्यिक भवनों में स्थित दुकानों एवं वाणिज्यिक अधिष्ठानों का फर्श क्षेत्र (कार्पेट एरिया) प्रति वर्गमीटर न्यूनतम मूल्य निम्नलिखित तथ्यों को ध्यान में रखते हुये, नियत करेगा:-
(क) कृषि भूमि की स्थिति में-	**(क) कृषि भूमि की स्थिति में-**
(एक) भूमि का वर्गीकरण;	**(एक)** भूमि का वर्गीकरण;
(दो) सिंचाई सुविधा की प्राप्यता;	**(दो)** सिंचाई सुविधा की प्राप्यता;
(तीन) सड़क, बाजार, बस स्टेशन, रेलवे स्टेशन, कारखानों, शैक्षिक संस्थानों, अस्पतालों और सरकारी कार्यालयों से समीप्य;	**(तीन)** सड़क, बाजार, बस स्टेशन, रेलवे स्टेशन, कारखानों, शैक्षिक संस्थानों, अस्पतालों और सरकारी कार्यालयों से समीप्य;

1- यह शासनादेशइलेक्ट्रानिकली जारी किया गया है, अत: इस पर हस्ताक्षर की आवश्यकता नहीं है ।
2- इस शासनादेश की प्रमाणिकता वेब साइट http://shasanadesh.up.nic.in से सत्यापित की जा सकती है ।

(चार) इसके नगरीय क्षेत्र, अर्द्धनगरीय क्षेत्र या ग्रामीण क्षेत्र में स्थिति के संदर्भ में अवस्थिति; और	**(चार)** इसके नगरीय क्षेत्र, अर्द्धनगरीय क्षेत्र या ग्रामीण क्षेत्र में स्थिति के संदर्भ में अवस्थिति; और
(पांच) सम्भाव्यता जैसे कि विकसित क्षेत्र से दूरी।	**(पांच)** सम्भाव्यता जैसे कि विकसित क्षेत्र से दूरी।
(ख) गैर वाणिज्यिक भवन की स्थिति में-	**(ख) गैर वाणिज्यिक भवन की स्थिति में-**
(एक) भवन की अवस्थिति और	**(एक)** भवन की अवस्थिति और
(दो) निमार्णका प्रकार एवं भवन का मूल्य	**(दो)** निमार्णका प्रकार एवं भवन का मूल्य
(ग) वाणिज्यिक भवन की स्थिति में-	**(ग) वाणिज्यिक भवन की स्थिति में-**
(एक) परिक्षेत्र में आर्थिक क्रियाकलाप की प्रकृति; और	**(एक)** भवन की अवस्थिति;
(दो) परिक्षेत्र में प्रचलित किराया और वाणिज्यिक भवन का प्रकार।	**(दो)** परिक्षेत्र में आर्थिक क्रियाकलाप की प्रकृति;
	(तीन) वाणिज्यिक भवन का प्रकृति; और
	(चार)सम्पत्ति किस तल पर अवस्थित है।
(2) जिले का कलेक्टर स्वप्रेरणा से या इस निमित्त उसको दिये आवेदन पत्र पर, उपनियम (1) के अधीन उसके द्वारा नियत भूमि के या गैर वाणिज्यिक भवन के निर्माण के न्यूनतम मूल्य या वाणिज्यिक भवन के न्यूनतम किराये की अशुद्धता के बारे में लिखित रूप में अभिलिखित किये जाने वाले कारणों से, समाधान कर लेने पर, यथास्थिति, न्यूनतम मूल्य या किराये के नियत किये	**(2)** जिले का कलेक्टर स्वप्रेरणा से या इस निमित्त उसको दिये आवेदन पत्र पर, उपनियम (1) के अधीन उसके द्वारा नियत भूमि के न्यूनतम मूल्य या गैर वाणिज्यिक भवन या एकल दुकान और वाणिज्यिक अधिष्ठान के निर्माण या एकल से भिन्न वाणिज्यिक भवनों में स्थित दुकानों एवं वाणिज्यिक अधिष्ठानों का फर्श क्षेत्र (कार्पेट एरिया) के प्रति वर्गमीटर दर की अशुद्धता के बारे में लिखित रूप में अभिलिखित किये जाने वाले कारणों से, समाधान कर लेने पर, यथास्थिति, न्यूनतम मूल्य नियत किये जाने से एक वर्ष की अवधि के भीतर पुनरीक्षित कर सकता है।

http://shasanadesh.up.nic.in

1- यह शासनादेशइलेक्ट्रानिकली जारी किया गया है, अत: इस पर हस्ताक्षर की आवश्यकता नहीं है ।

2- इस शासनादेश की प्रमाणिकता वेब साइट http://shasanadesh.up.nic.in से सत्यापित की जा सकती है ।

जाने से एक वर्ष की अवधि के भीतर पुनरीक्षित कर सकता है।

स्पष्टीकरण-

1-अचलसम्पत्तियों के दरों में पुनरीक्षण का तात्पर्य केवल दरों में वृद्धि करना ही नहीं है बल्कि ऐसे स्थानों पर जहाँ प्रचलित दर से अधिक दर नियत कर दिया गया है, उसे कम करना भी है।

2- वाणिज्यिक भवन के प्रकार से तात्पर्य उसमें किये जाने वाले आर्थिक क्रियाकलाप से है।

3- शासन/आयुक्त स्टाम्प, द्वारा जारी निदेशों का वहीं प्रभाव होगा जैसे कि वे इस नियमावली के अधाीन जारी किये गये हों।

(3) जिले के कलेक्टर उप नियम (1) के अधीन प्रति एकड़/प्रति वर्गमीटर भूमि का और गैर वाणिज्यिक भवन के निर्माण का

स्पष्टीकरण-

1-अचलसम्पत्तियों के दरों में पुनरीक्षण का तात्पर्य केवल दरों में वृद्धि करना ही नहीं है बल्कि यदि ऐसे स्थानों पर जहां प्रचलित दर से अधिक दर नियत कर दिया गया है, उसे कम करना भी है।

2- वाणिज्यिक भवन की प्रकृति से तात्पर्य उसमें किये जाने वाले आर्थिक क्रियाकलाप से है।

3- शासन/आयुक्त स्टाम्प, द्वारा जारी निदेशों का वहीं प्रभाव होगा जैसे कि वे इस नियमावली के अधीन जारी किये गये हों।

4- एकल दुकान एवं वाणिज्यिक अधिष्ठाान का तात्पर्य ऐसे व्यावसायिक भवन से होगा जहाँ भूमि एवं उस पर अवस्थित सम्पूर्ण निर्माण का एक ही संव्यवहार से अन्तरण हो रहा हो।

5- एकल से भिन्न वाणिज्यिक भवनों में स्थित दुकानों एवं वाणिज्यिक अधिष्ठानों से तात्पर्य ऐसी वाणिज्यिक सम्पत्ति से है, जहाँ भूमि पर अवस्थित सम्पूर्ण निर्माण के एक अंश का अन्तरण भूमि एवं साझा क्षेत्र के अनुपातिक अंश के साथ किया जा रहा हो।

(3) जिले के कलेक्टर उपनियम (1) के अधीन प्रति हेक्टेयर/प्रति वर्गमीटर कृषि/अकृषि भूमि का और गैर वाणिज्यिक भवनों और दुकानों एवं वाणिज्यिक अधिष्ठानों के निर्माण की प्रति वर्गमीटर न्यूनतम दर

http://shasanadesh.up.nic.in

1- यह शासनादेशइलेक्ट्रानिकली जारी किया गया है, अतः इस पर हस्ताक्षर की आवश्यकता नहीं है ।

2- इस शासनादेश की प्रमाणिकता वेब साइट http://shasanadesh.up.nic.in से सत्यापित की जा सकती है ।

न्यूनतम मूल्य और वाणिज्यिक भवन का न्यूनतम किराया प्रति वर्गमीटर नियत करने के पश्चात् रजिस्ट्रार को तीन भागों में एक विवरण भेजेगा। ऐसे विवरण के प्रथम भाग में नगरीय क्षेत्र, अर्द्ध-नगरीय क्षेत्र और ग्रामीण क्षेत्र की उसकी अधिकारिता के अधीन उस जिले के प्रत्येक उप जिले का भाग होगा। द्वितीय भाग में उप जिले के विभिन्न भागों में स्थित भूमि की न्यूनतम कीमत विनिर्दिष्ट होगी और तीसरे भाग में गैर वाणिज्यिक भवन की स्थिति में निर्माण का न्यूनतम मूल्य और वाणिज्यिक भवन की स्थिति में उपनिमय (1) के अधीन नियत न्यूनतम किराया होगा।

तथा एकल से भिन्न वाणिज्यिक भवनों में दुकानों एवं वाणिज्यिक अधिष्ठानों के फर्श क्षेत्र (कार्पेट एरिया) का प्रति वर्गमीटर दर नियत करने के पश्चात् रजिस्ट्रार को तीन भागों में एक विवरण भेजेगा। ऐसे विवरण के प्रथम भाग में नगरीय क्षेत्र, अर्द्ध-नगरीय क्षेत्र और ग्रामीण क्षेत्र की उसकी अधिकारिता के अधीन उस के प्रत्येक उप जिले का भाग होगा। द्वितीय भाग में उप जिले के विभिन्न भागों में स्थित भूमि की न्यूनतम कीमत विनिर्दिष्ट होगी और तीसरे भाग में गैर वाणिज्यिक भवन की स्थिति में निर्माण का न्यूनतम मूल्य और वाणिज्यिक भवन की स्थिति में एकल दुकानों एवं वाणिज्यिक अधिष्ठानों के निर्माण का न्यूनतम मूल्य व एकल से भिन्न वाणिज्यिक भवनों में स्थित दुकानों एवं वाणिज्यिक अधिष्ठानों का फर्श क्षेत्र (कार्पेट एरिया) प्रति वर्गमीटर न्यूनतम मूल्य होगा।

नियम-5 का संशोधन

4. उक्त नियमावली में नियम-5 में, नीचे स्तम्भ-1 में दिये गये खण्ड ग के उपखण्ड (दो) के स्थान पर स्तम्भ-2 में दिया गया उपखण्ड रख दिया जायेगा, अर्थात्:-

स्तम्भ-1 **विद्यमान उपखण्ड**	**स्तम्भ-2** **एतदद्वारा प्रतिस्थापित उपखण्ड**
5 वाणिज्यिक भवन:- नियम 4 के अधीन जिले के कलेक्टर द्वारा नियत न्यूनतम किराये के साथ	**5 वाणिज्यिक भवन:-** **(एक)-** एकल दुकान एवं वाणिज्यक अधिष्ठान की स्थिति में, नियम 4 के अधीन जिले के कलेक्टर

1- यह शासनादेशइलेक्ट्रानिकली जारी किया गया है, अत: इस पर हस्ताक्षर की आवश्यकता नहीं है ।

2- इस शासनादेश की प्रमाणिकता वेब साइट http://shasanadesh.up.nic.in से सत्यापित की जा सकती है ।

http://shasanadesh.up.nic.in

भवन के प्रत्येक मंजिल के निर्मित क्षेत्र का गुणा करके, भवन के संगणित न्यूनतम मासिक किराये का तीन सौ गुना होगा, जो लिखत की विषय वस्तुत के अनुसार निकाला जायेगा।

द्वारा नियत दर के आधार पर आंगणित भूमि का न्यूनतम मूल्य चाहे निर्माण से आच्छादित हो या नहीं एवं भवन के प्रत्येक मंजिल के निर्मित क्षेत्र के मूल्य के योग के आधार पर मूल्यांकन किया जायेगा।

(दो)- एकल से भिन्न वाणिज्यिक भवन में स्थित दुकान एवं वाणिज्यिक अधिष्ठान की स्थिति में, निमय-4 के अधीन जिले के कलेक्टर द्वारा नियत फर्श क्षेत्र (कार्पेट एरिया) केन्यूनतम दर से दुकान एवं वाणिज्यिक अधिष्ठान के वास्तविक फर्श क्षेत्र (कार्पेट एरिया) को गुणा करके मूल्यांकन किया जायेगा।

नियम-6 के अधीन प्रपत्र का संशोधन

5. उक्त नियमावली में, स्तम्भ-1 में दिये गये विद्यमान प्रपत्र के स्थान पर एतदद्वारा प्रपत्र रख दिया जायेगा,

आज्ञा से,,

(अनिल कुमार)
प्रमुख सचिव।

http://shasanadesh.up.nic.in

1- यह शासनादेशइलेक्ट्रानिकली जारी किया गया है, अत: इस पर हस्ताक्षर की आवश्यकता नहीं है ।

2- इस शासनादेश की प्रमाणिकता वेब साइट http://shasanadesh.up.nic.in से सत्यापित की जा सकती है ।

स्तम्भ-2

एतदद्वारा प्रतिस्थापित प्रपत्र

(नियम-6 देखिये)

(जो सुसंगत न हो उसे काट दीजिये)

1. रजिस्ट्रार/उपरजिस्ट्रार का कार्यालय.....
2. अन्तरणकर्ता का नाम और पता.....
3. अन्तरिती का नाम और पता.....
4. सम्पत्ति की अवस्थिति.....

(क्या नगरीय/अर्द्धनगरीय क्षेत्र/देहात में स्थिति है).....

5. सम्पत्ति से, निकटतम सड़क का नाम और इसकी लगभग चौड़ाई सहित, लगभग दूरी (किलोमीटर या मीटर में).....
6. रेलवे स्टेशन, बस स्टेशन, लोक कार्यालयों, अस्पतालों, कारखानों और शैक्षणिक संस्था आदि से सम्पत्ति की लगभग दूरी (किलोमीटर या मीटर में) किसी एक का उल्लेख करें जो अन्तरण के अधीन सम्पत्ति के निकटस्थ हो.....
7. आर्थिक, औद्योगिक, विकास संबंधी क्रियाकलाप यदि कोई हो, की प्रकृति जो उस परिक्षेत्र में जिसमें सम्पत्ति स्थित है, विद्यमान है,.....
8. सम्पत्ति के मूल्य को प्रभावित करने वाली कोई अन्य विशेष विशिष्टता.....
9. अन्तरण के अधीन सम्पत्ति के संबंध में पूर्व में किया गया विक्रय करने का करार यदि कोई हो.....
10. अन्तरण के लिए प्रतिफल.....
11. सम्पत्ति का उचित बाजार मूल्य.....
12. अन्य सूचना.....

कृषि भूमि की स्थित में

(एक) खसरा संख्या

(दो) क्षेत्रफल हेक्टेयर में

(तीन) यदि कृषि योग्य है तो दो फसली है या अन्यथा

(चार) खातेदार द्वारा देय भूराजस्व या लगान (चाहे माफ हो या नहीं)

(पाँच) प्रति हेक्टेयर भूराजस्व

1- यह शासनादेशइलेक्ट्रानिकली जारी किया गया है, अतः इस पर हस्ताक्षर की आवश्यकता नहीं है ।

2- इस शासनादेश की प्रमाणिकता वेब साइट http://shasanadesh.up.nic.in से सत्यापित की जा सकती है ।

http://shasanadesh.up.nic.in

(छः) क्या नगर, लिफ्ट नहर, कैनाल, कुआँ, तालाब पम्पसेट, ट्यूबवेल के पानी या किसी अन्य स्रोत द्वारा सिंचित है (श्रोतों के नाम)

(सात) जिले के कलेक्टर द्वारा नियत भूमि का न्यूनतम मूल्य।

अकृष्य भूमि

(एक) खसरा/प्लाट संख्या

(दो) क्षेत्रफल (हेक्टेयर वर्गमीटर में)

(तीन) जिले के कलेक्टर द्वारा नियत भूमि का, न्यूनतम मूल्य।

बाग या उद्यान की स्थिति में

(एक) विभिन्न प्रकार के वृक्ष, प्रत्येक प्रकार की संख्या को उपदर्शित करते हुए

(दो) वृक्षों का आकार

(तीन) वृक्षों की आयु

(चार) यदि भूराजस्व के लिए निर्धारण न किया गया हो तो वास्तविक रूप में भुगतान किये गये वार्षिक लगान और/या प्रीमियम को उपदर्शित किया जाये। यदि वास्तविक उपबन्ध न हो तो अनुमानित वार्षिक लगान।

(पाँच) वार्षिक औसत आय जो लिखत के दिनांक से ठीक पूर्ववर्ती तीन वर्षो के दौरान उससे उत्पन्न हुई हो।

(छः) यदि भूराजस्व के लिए निर्धारित किया गया हो तो भूराजस्व की निर्धारित धनराशि।

गैरवाणिज्यिक भवन की स्थिति में

(एक) भवन का प्रकार अर्थात् क्या खपड़ैल वाला, आर०सी०सी०, आर०वी०सी० या अन्यथा है;

(दो) कुल आच्छादित और खुला क्षेत्र (वर्गमीटर में)

(तीन) भवन में मंजिलों की संख्या

(चार) भवन में प्रत्येक तल या मंजिल का आच्छादित और खुला क्षेत्र

(पांच) क्याभवन की दीवारें ईंटऔर सीमेण्ट, चूना, सुर्खी, राख या अन्यथा से बनी हुई है

(छः) भवन के निर्माण का वर्ष

(सात) स्वच्छतासामग्री, लकड़ी का कार्य, विद्युत और अन्य फिटिंग के क्वालिटी का संक्षिप्त वर्णन और उनके अपने-अपने परिमाप (ब्राण्ड नाम सहित, यदि सम्भव हो)

(आठ) सम्पत्ति में कुआँ (यदि कोई हो) का आकार और गहराई

(नौ) प्रति एकड़/प्रति वर्गमीटर भूमि का न्यूनतम मूल्य और जिले के कलेक्टर द्वारा नियत प्रति वर्ग मीटर निर्माण का न्यूनतम मूल्य

1- यह शासनादेशइलेक्ट्रानिकली जारी किया गया है, अतः इस पर हस्ताक्षर की आवश्यकता नहीं है ।

2- इस शासनादेश की प्रमाणिकता वेब साइट http://shasanadesh.up.nic.in से सत्यापित की जा सकती है ।

http://shasanadesh.up.nic.in

वाणिज्यिक भवन की स्थिति में

1- एकल दुकान एवं वाणिज्यिक अधिष्ठान के स्थिति में

(एक) भूमि का कुल क्षेत्रफल (वर्गमीटर में) चाहे निर्माण करके आच्छादित हो या न हो

(दो) सम्पत्ति पर विद्यमान आर्थिक/वाणिज्यिक क्रियाकलापों का प्रकार

(तीन) कुल आच्छादित क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)

(चार) जिले के कलेक्टर द्वारा नियत प्रति वर्गमीटर भूमि का न्यूनतम मूल्य

(पाँच) जिले के कलेक्टर द्वारा नियत प्रति वर्गमीटर निर्माण की न्यूनतम दर

2- एकल से भिन्न व्यावसायिक भवन में स्थित दुकान एवं वाणिज्यिक अधिष्ठान की स्थित में

(एक) कुल कारपेट एरिया (वर्गमीटर में)

(दो) जिले के कलेक्टरद्वारा नियत कारपेट एरिया का न्यूनतम दर प्रतिवर्ग मीटर

अन्वेषणकर्ता का हस्ताक्षर

<u>सत्यापन</u>

मै.....एतदद्वारा घोषण करता हूँ कि जो कुछ ऊपर कहा गया है वह मेरी सर्वोत्तम जानकारी और विश्वास में सही है।

आज

दिनांक.....माह.....सन्.....को सत्यापित।

अन्तरिती का हस्ताक्षर **अन्तरणकर्ता का हस्ताक्षर**

http://shasanadesh.up.nic.in

1- यह शासनादेशइलेक्ट्रानिकली जारी किया गया है, अत: इस पर हस्ताक्षर की आवश्यकता नहीं है ।

2- इस शासनादेश की प्रमाणिकता वेब साइट http://shasanadesh.up.nic.in से सत्यापित की जा सकती है ।

संख्या-29/2015/1322(1)/94/स्टा०नि०-2-2015-700(81)/2013 टी०सी०, दिनांक 01 दिसम्बर, 2015

प्रतिलिपि हिन्दी तथा अंग्रजी, अधिसूचना की प्रति सहित संयुक्त निदेशक, राजकीय मुद्रणालय, ऐशबाग, लखनऊ को इस आशय से प्रेषित कि वे इसे दिनांक 01-12-2015 के असाधारण गजट के भाग-4 के खण्ड (ख) में अवश्य प्रकाशित करा दें और तत्पश्चात् गजट की सौ प्रतियॉ स्टाम्प एवं निबंधन अनुभाग-2 को उपलब्ध कराने का कष्ट करें।

(सुधीन्द्र कुमार)
संयुक्त सचिव।

संख्या-29/2015/1322(2)/94/स्टा०नि०-2-2013-700(81)/2013 टी०सी०, दिनांक 01 दिसम्बर, 2015

प्रतिलिपि-निम्नलिखित् को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषितः-

1- प्रमुख सचिव, औद्योगिक विकास विभाग उत्तर प्रदेश शासन।
2- प्रमुख सचिव आवास उत्तर प्रदेश शासन।
3- प्रमुख सचिव वित्त विभाग उत्तर प्रदेश शासन।
4- प्रमुख सचिव राजस्व विभाग, उत्तर प्रदेश शासन।
5- आयुक्त स्टाम्प/महानिरीक्षक, निबंधन, उत्तर प्रदेश, इलाहाबाद/शिविर कार्यालय लखनऊ को इस आशय के साथ प्रेषित कि वे अपने अधिनस्थ समस्त संबंधितों को उक्त अधिसूचना की प्रति उपलब्ध कराते हुए तदनुसार अनुपालन सुनिश्चित करने हेतु निर्देश निर्गत करने का कष्ट करें।
6- समस्त मण्डलायुक्त, उत्तर प्रदेश।
7- समस्त जिलाधिकारी, उत्तर प्रदेश।
8- सूचना निदेशक, उत्तर प्रदेश सूचना निदेशालय, लखनऊ।
9- अधिशासी निदेशक, उद्योग बन्धु, 12 सी माल एवेन्यू, लखनऊ।
10- शासकीय हस्तान्तरक, न्याय विभाग, उत्तर प्रदेश शासन।
11- विधायी अनुभाग-1, उत्तर प्रदेश शासन।
12- गार्ड फाइल।

(सुधीन्द्र कुमार)
संयुक्त सचिव।

1- यह शासनादेशइलेक्ट्रानिकली जारी किया गया है, अतः इस पर हस्ताक्षर की आवश्यकता नहीं है ।
2- इस शासनादेश की प्रमाणिकता वेब साइट http://shasanadesh.up.nic.in से सत्यापित की जा सकती है ।

http://shasanadesh.up.nic.in

UTTAR PRADESH SHASAN

STAMP EVAM REGISTRATION ANUBHAG-2

In pursuance of the provisions of clause (3) of Article 348 of the Constitution, the Governor is pleased to order the publication of the following English translation of the Government notification no. 29 /2015/1322/94-S.R.-2-2015-700(81)/13T.C.

dated, 01 , December , 2015 for general information.

NOTIFICATION

No. 29 /2015/1322/94-S.R.-2-2015-700(81)/13T.C.

Lucknow, Dated 01 December, 2015

In exercise of the powers under section 27, 47-A and 75 of the Indian Stamp Act, 1899 (Act no. II of 1899) as amended from time to time, in its application in Uttar Pradesh, *read with* section 21 of the General Clauses Act, 1897 (Act no.-10 of 1897), the Governor is pleased to make, the following rules with a view to amending the Uttar Pradesh Stamp (Valuation of Property) Rules, 1997 :-

THE UTTAR PRADESH STAMP (VALUATION OF PROPERTY) (THIRD AMENDMENT) RULES, 2015

Short title and commencement

1-(1) These rules may be called the Uttar Pradesh Stamp (Valuation of Property) (Third Amendment) Rules, 2015.

(2) They shall come into force with effect from the date of their publication in the Gazette.

Amendment of rule 3

2- In The Uttar Pradesh Stamp (Valuation of Property) Rules, 1997, hereinafter referred to as said rules, in rule 3 in sub-rule 3 for sub-clause (II) of clause (g), set out in column-I below the sub-clause as set out in column-II shall be *substituted*, namely,

Column-I	**Column-II**
Existing sub-clause	**Sub-clause as hereby substituted**
3- In case the building is commercial, its minimum monthly rent per square metre and covered area fixed by the Collector of	**3-** In case of single unit shop and commercial establishment, minimum land rate per square metre and minimum construction rate per square metre of

1- यह शासनादेशइलेक्ट्रानिकली जारी किया गया है, अतः इस पर हस्ताक्षर की आवश्यकता नहीं है ।

2- इस शासनादेश की प्रमाणिकता वेब साइट http://shasanadesh.up.nic.in से सत्यापित की जा सकती है ।

http://shasanadesh.up.nic.in

the district, and	single unit shop and commercial building as fixed by the Collector of the district. **(ii)** In case of shops and commercial establishments situated in buildings, other than single unit commercial building, carpet area rate per square metre as fixed by the Collector of the district, and,
Amendment of rule 4	**3.** In the said rules, in rule 4 for sub-rules 1, 2 and 3 set out in Column-I below the sub-rules as set out in Column-II shall be substituted, namely,
Column-I **Existing Sub-rule**	**Column-II** **Sub-rule as hereby substituted**
4-(1) The Collector of the district shall yearly, as far as possible in the month of August, fix the minimum value per hectare / per square metre of agriculture / non agriculture land, the minimum value per square metre of construction of non commercial building and the minimum monthly rent per square metre of commercial building, situated in different parts of the district taking into consideration the following facts:	**4-(1)** The Collector of the District shall yearly, as far as possible in the month of August, fix the minimum value per hectare / per square metre of agriculture / non agriculture land, the minimum value per square metre of construction of non commercial buildings and single unit shops and commercial establishments and the minimum value of carpet area per square metre for shops and commercial establishments situated in buildings, other than single unit commercial buildings, situated in different parts of the district taking into consideration the following facts:
(a) in case of agriculture land- **(i)** classification of soil; **(ii)** availability of irrigation facility; **(iii)** proximity to road, market, bus station, railway station, factories,	**(a)** in case of agriculture land- **(i)** classification of soil; **(ii)** availability of irrigation facility; **(iii)** proximity to road, market, bus station, railway station, factories,

http://shasanadesh.up.nic.in

educational institutions, hospitals and Government offices; and

(iv) location with reference to its situation in urban area, semi-urban area or country-side;

(v) potentiality as distance from developed area;

(b) in case of non-commercial building-

(i) location of building;

(ii) kind of constructions and value of building;

(c) In case of commercial building:

(i) nature of economic activity in the locality.

(ii) prevailing rent in locality, and kind of commercial building.

(2) - The Collector of the district may suo motu or on an application made to him in this behalf, on being satisfied about the incorrectness of the minimum value of land or of the construction of non-commercial building, or the minimum rent of a commercial building fixed by him under sub-rule (i), for reasons recorded in writing, revise the same within a period of one year from the date of fixation of minimum value or rent, as the case may be.

educational institutions, hospitals and Government offices; and

(iv) location with reference to its situation in urban area, semi-urban area or country-side;

(v) potentiality as distance from developed area;

(b) in case of non-commercial building-

(i) location of building;

(ii) kind of constructions and value of building;

(c) In case of commercial building:

(i) location of building;

(ii) nature of economic activity in the locality;

(iii) nature of commercial building; and

(iv) floor wise location of property.

(2) - The Collector of the district may, suo motu or on an application made to him in this behalf, on being satisfied about the incorrectness of the minimum value of land or per square metre rate of construction of non-commercial or single unit shops and commercial establishments and the minimum value of carpet area per square metre in case of shops and commercial establishments situated in buildings other than single unit commercial buildings fixed by him under sub-rule (I), for reasons to be recorded in writing, revise the same within a period of one year from the date

http://shasanadesh.up.nic.in

1- यह शासनादेशइलेक्ट्रानिकली जारी किया गया है, अतः इस पर हस्ताक्षर की आवश्यकता नहीं है ।
2- इस शासनादेश की प्रमाणिकता वेब साइट http://shasanadesh.up.nic.in से सत्यापित की जा सकती है ।

	of fixation of minimum value, as the case may be.
Explanation:-	**Explanation:-**
(1) The revision in the rates of immoveable property does not only mean to increase the rates but to reduce the rates fixed more than the rates prevailing in such locality.	**(1)** The revision in the rates of immoveable property does not only mean to increase the rates but also to reduce the rates if fixed more than the rates prevailing in such locality.
(2) The kind of commercial building means economic activities in it.	**(2)** The nature of commercial building means economic activities in it.
(3) The direction issued by Government /Commissioner of stamps shall have the same effect as if it were issued under these rules.	**(3)** The direction issued by Government /Commissioner of stamps shall have the same effect as if it were issued under these rules.
	(4) Single unit shop and commercial establishment shall denote such commercial building where land and total construction situated upon such land is being transferred by a single transaction.
	(5) Shops and commercial establishments situated in commercial buildings other than single unit commercial building shall denote such commercial property where a part of construction on a land is being transferred along with proportionate land and common area.
(3) - The Collector of the district shall after fixing the minimum value per hectare/per square metre of land, and of the construction of non-commercial building and the minimum rent per square metre of commercial building under sub-rule(i), send a statement in three parts to the Registrar, the first part of such	**(3) -** The Collector of the district shall after fixing the minimum value per hectare / per square metre of agriculture / non agriculture land and the minimum rate of construction per square metre of non-commercial buildings and single unit shops and commercial establishments and per square metre rate of carpet area

http://shasanadesh.up.nic.in

1- यह शासनादेशइलेक्ट्रानिकली जारी किया गया है, अतः इस पर हस्ताक्षर की आवश्यकता नहीं है ।
2- इस शासनादेश की प्रमाणिकता वेब साइट http://shasanadesh.up.nic.in से सत्यापित की जा सकती है ।

statement shall contain the division of each sub district of district under his jurisdiction, into urban area, semi urban area and the country side, the second part shall specify the minimum value of land situated in different parts of the sub-district and the third part shall contain, in the case of non commercial building the minimum value of construction and in the case of commercial building, the minimum rent fixed under sub-rule (i).

of shops and commercial establishments situated in buildings other than single unit commercial building under sub-rule(I) send a statement in three parts to the Registrar, the first part of such statement shall contain the division of district under his jurisdiction, into urban area, semi urban area and the country side, second part shall specify the minimum value of land situated in different parts of the sub-district and the third part shall contain, in the case of non commercial building and single unit shops and commercial establishments situated in commercial buildings, the minimum value of construction and in case of shop and commercial establishment situated in the building other than single unit commercial building the minimum rate of carpet area per square metre.

Amendment of rule 5

4. In the said rules, in rule 5 for sub-clause (ii) of clause (c) set out in Column-I below the sub-clause as set out in Column-II shall be substituted, namely,

http://shasanadesh.up.nic.in

1- यह शासनादेशइलेक्ट्रानिकली जारी किया गया है, अतः इस पर हस्ताक्षर की आवश्यकता नहीं है ।
2- इस शासनादेश की प्रमाणिकता वेब साइट http://shasanadesh.up.nic.in से सत्यापित की जा सकती है ।

Column-I	Column-II
Existing clause	**clause as hereby substituted**
5- Commercial Building:- Three hundred times the minimum monthly rent of the building, which is the subject matter of the instrument, calculated by multiplying the constructed area of each floor of the building with the minimum rent fixed by the Collector of the district under rule-4.	**5- Commercial Building:- (i)** In case of single unit shop and commercial establishment, value shall be determined by adding minimum value of land whether covered by construction or not, and the value of the constructed area of each floor of the building calculated on the basis of rate fixed by the Collector under rule-4. **(ii)** In case of shop and commercial establishments situated in buildings, other than single unit commercial building, value shall be determined by multiplying the minimum rate of carpet area fixed by the Collector under rule-4 with the actual carpet area of the shop and commercial establishment.
Amendment of Form under rule 6	**5.** In the said rules, for existing Form set out in Column-I the Form as hereby substituted namely-,

By order

(Anil Kumar)

pramukh sachiv

http://shasanadesh.up.nic.in

1- यह शासनादेशइलेक्ट्रानिकली जारी किया गया है, अतः इस पर हस्ताक्षर की आवश्यकता नहीं है ।
2- इस शासनादेश की प्रमाणिकता वेब साइट http://shasanadesh.up.nic.in से सत्यापित की जा सकती है ।

Column-I
EXISTING FORM
(See Rule 6)
(Strike out what is not relevant)

1. Office of Registrar/Sub-Registrar.....
2. Name and address of the transferor.....
3. Name and address of the transferee.....
4. Location of property (whether located in Urban/Semi-Urban area/Country side.....
5. Approximate distance (in kilometres of metres) of property from nearest road with the name of road and its proximity with.....
6. Approximate distance (in kilometres of natures) of property from railway station, bus-station, public offices, hospitals, factories and educational istitution, etc. Mention any one whcih is nearest to the property under transfer.....
.....
7. Nature of economic, industrial, developmental activity, if any, prevailing in the locality in which property is situate.....
.....
8. Any other special feature affecting the value of the property.....
.....
9. Agreement to sell, if any, made earlier relating to the property under transfer :
10. Consideration for the transfer :
11. Fair market value of the property :
12. Other informaton :

In case of Agricultural land

(i) the khasra number :
(ii) area in hectare;
(iii) if cultivabel, whether do fasali or otherwise;
(iv) land revenue or rent (whether exempted or not) payable by the tenure-holder;
(v) land revenue per hectare;
(vi) whether irrigated by canal, lift canal, well, tank, pumpset, tubewell water or any sources (name the sources);
(vii) minimum value of land, fixed by the Collector of the district;

Non-agricultural land

(i) khasra/plot number;
(ii) area (in hectare/square metre);
(iii) minimum value of land fixed by the Collector of the district:

In case of grove or garden

(i) different types of trees indicating the number of each type;

(ii) size of trees;

(iii) age of trees;

(iv) if not assessed to land revenue, the annual rent and/or premium, actually paid may be indicated. If actuals are not available the assumed annual rent;

(v) the annual average income which has arisen from ti during the three years immediately preceding the date of instrument;

(vi) if assessed to land revenue, the assessed amount of land revenue.

In case of non-commercial building

(i) type of building, i.e., whether tiled. R.C.C., R.B.C. or otherwise;

1- यह शासनादेशइलेक्ट्रानिकली जारी किया गया है, अतः इस पर हस्ताक्षर की आवश्यकता नहीं है ।
2- इस शासनादेश की प्रमाणिकता वेब साइट http://shasanadesh.up.nic.in से सत्यापित की जा सकती है ।

(ii) total covered and open area (in square metres);

(iii) the number of storeys in the building;

(iv) the covered and open area of each floor or storey in the building;

(v) whether the walls of the building have been built in brick and cement, brick time, mortar or otherwise;

(vi) the year of construction of the building;

(vii) brief description of the quality of the sanitary wares, woodworks, electrical and other fittings and their respective quantities (with brand names if possible);

(viii) the size and the depth of the well, if any, in the property;

(ix) minimum value of land per acre/per square metre and fixed by the Collector of the district.

In case of commercial building

(i) Total area of land (in square metres) whether covered by the constuction or not;

(ii) nature of economies/commercial activity prevailing on the property;

(iii) total covered area (in square metres);

(iv) minimum value of land per square metre as fixed by the Collector of the district;

(v) minimum monthly rent per square metre as fixed by the Collector of the district;

Verification

Signature of transferor

I..... do hereby solemnly declare that what is stated above is true to the best of my knowledge and belief.

Verified today this ..... day of.....19.....

Signature of transferee **Signature of transferor**

http://shasanadesh.up.nic.in

1- यह शासनादेशइलेक्ट्रानिकली जारी किया गया है, अतः इस पर हस्ताक्षर की आवश्यकता नहीं है ।

2- इस शासनादेश की प्रमाणिकता वेब साइट http://shasanadesh.up.nic.in से सत्यापित की जा सकती है ।

Column-II

Form as hereby substituted

(See Rule 6)

(Strike out what is not relevant)

1. Office of Registrar/Sub-Registrar.....

2. Name and address of the transferor.....

3. Name and address of the transferee.....

4. Location of property (whether located in Urban/Semi-Urban area/Country side.....

5. Approximate distance (in kilometres of metres) of property from nearest road with the name of road and its proximity with.....

6. Approximate distance (in kilometres of natures) of property from railway station, bus-station, public offices, hospitals, factories and educational istitution, etc. Mention any one whcih is nearest to the property under transfer.....
.....

7. Nature of economic, industrial, developmental activity, if any, prevailing in the locality in which property is situate.....
.....

8. Any other special feature affecting the value of the property.....
.....

9. Agreement to sell, if any, made earlier relating to the property under transfer :

10. Consideration for the transfer :

11. Fair market value of the property :

12. Other informaton :

In case of Agricultural land

(i) the khasra number :

(ii) area in hectare;

(iii) if cultivabel, whether do fasali or otherwise;

(iv) land revenue or rent (whether exempted or not) payable by the tenure-holder;

(v) land revenue per hectare;

(vi) whether irrigated by canal, lift canal, well, tank, pumpset, tubewell water or any sources (name the sources);

(vii) minimum value of land, fixed by the Collector of the district;

Non-agricultural land

(i) khasra/plot number;

(ii) area (in hectare/square metre);

(iii) minimum value of land fixed by the Collector of the district:

In case of grove of garden

(i) different types of trees indicating the number of each type;

(ii) size of trees;

(iii) age of trees;

(iv) if not assessed to land revenue, the annual rent and/or premium, actually paid may be indicated. If actuals are not available the assumed annual rent;

(v) the annual average income which has arisen from ti during the three years immediately preceding the date of instrument;

(vi) if assessed to land revenue, the assessed amount of land revenue.

In case of non-commercial building

1- यह शासनादेशइलेक्ट्रानिकली जारी किया गया है, अतः इस पर हस्ताक्षर की आवश्यकता नहीं है ।

2- इस शासनादेश की प्रमाणिकता वेब साइट http://shasanadesh.up.nic.in से सत्यापित की जा सकती है ।

(i) type of building, i.e., whether tiled. R.C.C., R.B.C. or otherwise;

(ii) total covered and open area (in square metres);

(iii) the number of storeys in the building;

(iv) the covered and open area of each floor or storey in the building;

(v) whether the walls of the building have been built in brick and cement, brick time, mortar or otherwise;

(vi) the year of construction of the building;

(vii) brief description of the quality of the sanitary wares, woodworks, electrical and other fittings and their respective quantities (with brand names if possible);

(viii) the size and the depth of the well, if any, in the property;

(ix) minimum value of land per acre/per square metre and fixed by the Collector of the district.

In case of commercial building

1. In case of single unit shop and commercial establishment

(i) Total area of land (in square metres) whether covered by the constuction or not;

(ii) nature of economic/commercial activity prevailing on the property;

(iii) total covered area (in square metres);

(iv) minimum value of land per square metre as fixed by the Collector of the district;

(v) the minimum rate of construction per sqare metre as fixed by Collector of district.

2. in case of shop and commercial establishment situated in buildings, other than single unit commercial building

(i) total carpet area (in square metres)

(ii) the minimum carpet area rate per square metre fixed by the Collector of the district.

Verification

Signature of transferor

I..... do hereby solemnly declare that what is stated above is true to the best of my knowledge and belief.

Verified today this ..... day of.....19.....

Signature of transferee **Signature of transferor**

http://shasanadesh.up.nic.in

1- यह शासनादेशइलेक्ट्रानिकली जारी किया गया है, अतः इस पर हस्ताक्षर की आवश्यकता नहीं है ।

2- इस शासनादेश की प्रमाणिकता वेब साइट http://shasanadesh.up.nic.in से सत्यापित की जा सकती है ।